Raadsvoorstel

Onderwerp	Verwerving Hunzehuys	
Telnr.	14 050	Bijlagen 3 GEHEIME BIJLAGE: 04. Verwerving Hunzehuys financiële analyse
Registratienummer	314040-2026	
Classificatie	☒ Openbaar ☐ Geheim ☐ Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)	
Portefeuillehouder	**Van Niejenhuis**	
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: ☐ Maand Jaar LTA nee: ☒ Niet op LTA	

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

I. het kantoorpand Hunzehuys, gelegen aan Stationsweg 4-13 aan te kopen als strategische vastgoedpositie voor toekomstige herontwikkeling;
II. hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 32.050.000,-- plus € 15.000,-- bijkomende kosten;
III. de jaarlijkse gemiddelde geraamde afschrijvings-, financierings- en exploitatiekosten van circa € 1.800.000,-- gedurende de looptijd van de huidige huurovereenkomsten te dekken uit de huurinkomsten a circa € 2.600.000,--;
IV. de gemeentebegroting 2026 op deelprogrammaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

De gemeente krijgt de mogelijkheid het Hunzehuys aan het Stationsplein te verwerven. Met deze aankoop verkrijgt de gemeente regie op een strategische sleutelpositie binnen het stationsgebied en wordt uitvoering gegeven aan de ambities uit de Realisatiestrategie Stationsgebied. Het gebouw genereert momenteel substantiële huurinkomsten en kent een langjarige verhuur aan het UWV en Arriva, waardoor sprake is van een positieve exploitatie. Dit biedt ruimte om de locatie op termijn te herontwikkelen naar een meer gemengd stedelijk gebied met wonen, werken en voorzieningen. Verwerving voorkomt dat een voor de gebiedsontwikkeling cruciale locatie in handen komt van een derde partij en versterkt de gemeentelijke sturingsmogelijkheden op de toekomstige ontwikkeling van de noordzijde van het Stationsgebied en de verruimde binnenstad.

B&W-besluit d.d.: 10-11-2026

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

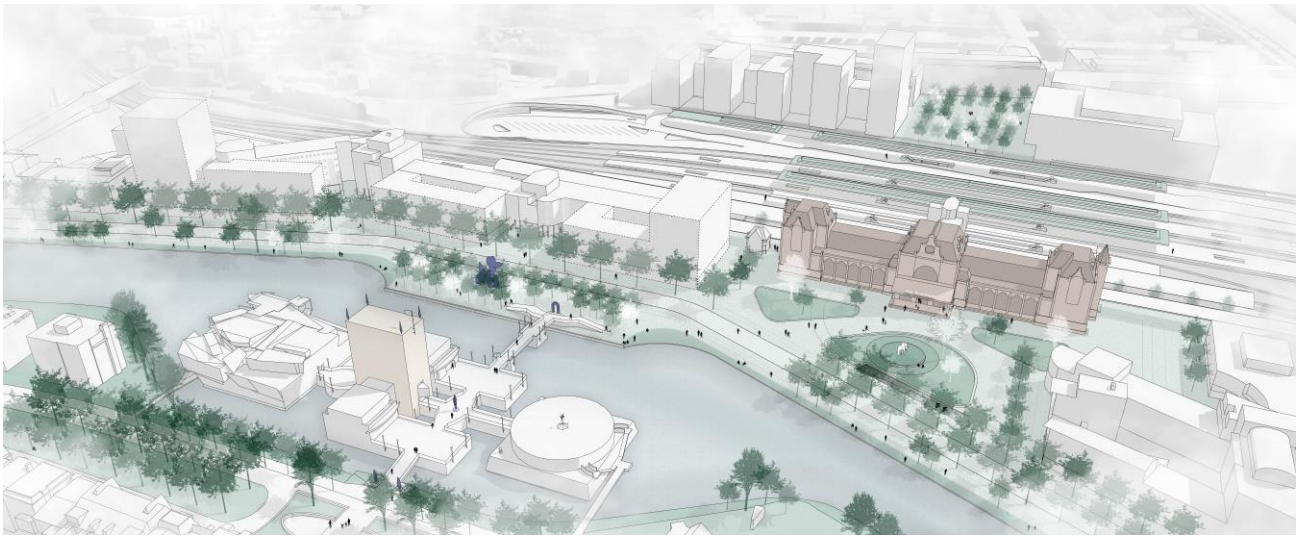
Aanleiding en doel

Het Hunzehuys bevindt zich op een strategische locatie binnen het stationsgebied en maakt momenteel onderdeel uit van een actief verkoopproces. Hierdoor doet zich een verwervingskans voor die zich naar verwachting niet snel opnieuw zal voordoen. Wanneer het object in eigendom komt van een derde partij, verliest de gemeente invloed op een voor de gebiedsontwikkeling cruciale locatie en worden toekomstige keuzes over gebruik, programmering en ontwikkeling in belangrijke mate afhankelijk van die eigenaar.

Met de verwerving van het Hunzehuys beoogt de gemeente haar regierol in het Stationsgebied te versterken en uitvoering te geven aan de ambities uit de Realisatiestrategie Stationsgebied. Daarbij gaat het niet alleen om de lange termijn en een mogelijke toekomstige herontwikkeling, maar ook om kansen op korte termijn voor het verbeteren van leefbaarheid, verblijfskwaliteit en sociale veiligheid aan de noordzijde van het Stationsgebied. Eigenaarschap biedt mogelijkheden voor placemaking, tijdelijke programmering en het activeren van het gebouw en de directe omgeving.

Daarnaast onderscheidt deze verwerving zich van veel andere gemeentelijke investeringen doordat het gebouw gedurende de exploitatieperiode substantiële huurinkomsten genereert. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om de locatie verantwoord in eigendom te houden, terwijl wordt gewerkt aan een toekomstperspectief voor het gebouw en het omliggende gebied.

De verwerving moet daarom niet uitsluitend worden gezien als een vastgoedtransactie, maar als een investering in gebiedsregie, leefkwaliteit en de toekomstige ontwikkeling van het stationsgebied.



Impressie van het Stationsgebied in 2045

Kader

- Strategische Agenda Stationsgebied (2023)
- Geleide Groei (2023)
- Structuurschets Stationsgebied (2024)
- Realisatiestrategie Stationsgebied (2025)

Argumenten en afwegingen

Argumenten

1. Strategische positie in het Stationsgebied

Het Hunzehuys ligt op een van de meest strategische locaties binnen het Stationsgebied en vormt vanwege zijn omvang, ligging en zichtbaarheid een bepalende schakel in de toekomstige ontwikkeling van de noordzijde van het Stationsgebied en de verruimde binnenstad. Door verwerving verkrijgt de gemeente directe invloed op een locatie die van groot belang is voor de toekomstige inrichting, programmering en ruimtelijke kwaliteit van het Stationsgebied. Daarmee wordt de uitvoeringskracht van de gemeente bij toekomstige gebiedsontwikkeling versterkt.

2. Realisatie van gemeentelijke ontwikkelambities
De verwerving ondersteunt de uitvoering van de ambities uit de Realisatiestrategie Stationsgebied. Het huidige grotendeels monofunctionele kantoorprogramma biedt op termijn kansen voor transformatie naar een gemengd stedelijk programma met ruimte voor wonen, werken, voorzieningen, mobiliteit en ontmoeting. Eigenaarschap vergroot de mogelijkheid om toekomstige ontwikkelingen in samenhang met het Stationsgebied en de binnenstad vorm te geven en publieke belangen daarin te borgen.

3. Regie op toekomstige gebiedsontwikkeling
Door het object te verwerven wordt voorkomen dat een voor de gebiedsontwikkeling cruciale positie in handen komt van een derde partij met andere ontwikkeldoelstellingen. Verwerving biedt de mogelijkheid om toekomstige keuzes over herontwikkeling, functiemenging en openbare ruimte integraal af te wegen vanuit het maatschappelijk belang en niet uitsluitend vanuit een commercieel rendementsperspectief.

4. Verwerving draagt bij aan de verbetering van leefbaarheid en sociale veiligheid
Het Hunzehuys bevindt zich op een prominente locatie binnen het stationsgebied. Eigenaarschap biedt de mogelijkheid om al vóór een eventuele herontwikkeling maatregelen te treffen die bijdragen aan levendigheid, sociale veiligheid en verblijfskwaliteit. Daarbij kan worden ingezet op activering van de plint, tijdelijke functies, placemaking en programmering die aansluiten bij de ambities voor een aantrekkelijk en uitnodigend Stationsgebied.

5. Positieve exploitatie gedurende de tussenliggende periode
Het gebouw beschikt over een langjarig huurcontract met het UWV en genereert momenteel een positief exploitatieresultaat. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om de locatie gedurende meerdere jaren in eigendom te houden zonder dat sprake is van een directe ontwikkelopgave. De exploitatie biedt daarmee financiële ruimte om toekomstige ontwikkelkeuzes zorgvuldig voor te bereiden en een deel van toekomstige onderhouds-, verduurzamings- en ontwikkelopgaven vanuit de exploitatie te ondersteunen.

6. Uitzonderlijke verwervingskans
Het object maakt onderdeel uit van een lopend verkoopproces. Gezien de omvang, ligging en betekenis van de locatie doen zich slechts beperkt kansen voor om een positie van deze schaal binnen het stationsgebied te verwerven. Door nu tot aankoop over te gaan wordt gebruikgemaakt van een kans die zich naar verwachting niet snel opnieuw zal voordoen.

Alternatieven
Alternatief 1: Niet verwerven
Een alternatief is om af te zien van aankoop en de locatie in eigendom te laten overgaan naar een marktpartij. Nadeel hiervan is dat de gemeente veel minder invloed heeft op de toekomstige ontwikkeling van de locatie. Wanneer een marktpartij het object verwerft, zullen toekomstige ontwikkelkeuzes primair worden bepaald vanuit het belang van die eigenaar. Dit kan leiden tot een minder samenhangende ontwikkeling van het Stationsgebied en hogere kosten of complexiteit wanneer de gemeente op een later moment alsnog een positie wil verwerven. Door af te zien van verwerving verliest de gemeente niet alleen directe invloed op de toekomstige gebiedsontwikkeling, maar ook de mogelijkheid om op korte termijn actief invulling te geven aan placemaking, tijdelijke programmering en maatregelen ter versterking van de leefkwaliteit en sociale veiligheid in dit deel van het Stationsgebied.

Alternatief 2: Verwerving op een later moment
Een tweede alternatief is om de locatie pas te verwerven wanneer herontwikkeling daadwerkelijk aan de orde is. Het nadeel hiervan is dat niet kan worden gegarandeerd dat de locatie dan nog beschikbaar is. Daarnaast bestaat het risico dat de waarde van het object of de onderhandelingspositie van de gemeente in de toekomst ongunstiger is. Ook gaat daarmee de mogelijkheid verloren om gedurende de tussenliggende periode gebruik te maken van de bestaande positieve exploitatie.

Afweging
Hoewel aan de verwerving risico's zijn verbonden, waaronder de afhankelijkheid van één hoofdhuurder, toekomstige technische en verduurzamingsinvesteringen en onzekerheden rondom de uiteindelijke herontwikkeling, wegen deze risico's naar het oordeel van het college op tegen de strategische voordelen van eigendom.

Daarbij is nadrukkelijk meegewogen dat het object zich momenteel in een actief verkoopproces bevindt. Wanneer de gemeente afziet van verwerving, komt een voor de gebiedsontwikkeling cruciale locatie naar verwachting in handen van een derde partij. Hierdoor nemen de mogelijkheden om te sturen op de toekomstige ontwikkeling van het

Stationsgebied, de leefkwaliteit, sociale veiligheid en de gewenste functiemenging af. Ook ontstaat een grotere afhankelijkheid van de ontwikkelambities en investeringsbereidheid van een externe eigenaar.

Verwerving biedt niet alleen mogelijkheden voor de lange termijn, maar ook kansen op de korte termijn. Eigenaarschap maakt het mogelijk om te investeren in leefkwaliteit, placemaking, tijdelijke programmering en een aantrekkelijkere verbinding tussen het gebouw en de omliggende openbare ruimte.

De combinatie van een positieve exploitatie, een unieke positie binnen het Stationsgebied, de mogelijkheid om regie te voeren op toekomstige ontwikkelingen én de mogelijkheid om de leefkwaliteit van het gebied al op korte termijn te verbeteren, maakt verwerving van het Hunzehuys tot een strategisch verantwoorde investering in de ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkeling van Groningen. Bovendien houdt de gemeente hiermee meerdere toekomstscenario's open, variërend van voortzetting van de exploitatie tot transformatie, herontwikkeling of eventuele vervreemding op een later moment.

Conclusie
Verwerving van het Hunzehuys biedt de beste mogelijkheid om de ambities voor het Stationsgebied duurzaam te realiseren. De aankoop levert niet alleen een vastgoedpositie op, maar vormt vooral een investering in regie, uitvoeringskracht, leefkwaliteit en de toekomstige ontwikkeling van een van de belangrijkste entreegebieden van de stad.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De voorgestelde verwerving van het Hunzehuys leidt niet direct tot een ruimtelijke ontwikkeling of wijziging van het gebruik. Indien op een later moment sprake is van transformatie, herontwikkeling of wijziging van functies, zal daarvoor een afzonderlijk plan- en participatietraject worden doorlopen.

Financiële consequenties

Wij verstrekken u de bijlage 1 bij dit raadsvoorstel onder oplegging van geheimhouding ex artikel 88 Gemeentewet. Reden is dat de economische dan wel financiële belangen van de gemeente geschaad kunnen worden als informatie uit de bijlage openbaar wordt (artikel 5.1, lid 2 sub b Woo). De geheimhouding blijft van kracht totdat uw raad besluit deze op te heffen. Het college zal daarvoor t.z.t een raadsvoorstel aan uw raad voorleggen.

Perspectief korte tot middellange termijn
Het Hunzehuys genereert momenteel een aanzienlijke bruto huurstroom. Na aftrek van afschrijvings-, beheer-, onderhouds- en financieringslasten resteert een positieve netto kasstroom. Daarmee onderscheidt deze verwerving zich van veel andere gemeentelijke investeringen doordat het object gedurende de exploitatieperiode substantiële inkomsten genereert en daarmee de afschrijvings-, eigendoms-, beheer- en financieringslasten kan opvangen.

Het grootste deel van het gebouw is verhuurd aan het UWV op basis van een langjarige huurovereenkomst tot en met 2033, met aansluitend een verlengingsmogelijkheid van 5 jaren. Daarnaast beschikt Arriva over een langlopende huurovereenkomst tot 2040. Hierdoor bestaat een stabiele en voorspelbare exploitatiebasis voor de komende jaren. Op basis van de huidige contractpositie wordt ervan uitgegaan dat het gebouw nog gedurende langere tijd kan worden geëxploiteerd alvorens een eventuele herontwikkeling aan de orde is. Gedurende deze exploitatieperiode leveren de netto huurstromen een substantiële bijdrage aan de dekking van de afschrijvings-, eigendoms-, beheer- en financieringslasten. Hierdoor worden de netto lasten van de verwerving beperkt en ontstaat ruimte om toekomstige ontwikkelmogelijkheden zorgvuldig uit te werken.

Perspectief langere termijn
Voor de langere termijn worden verschillende ontwikkelscenario's voor de locatie onderzocht. Daarbij kan worden gedacht aan gedeeltelijke herontwikkeling, vervangende nieuwbouw of andere ruimtelijke ontwikkelingen die bijdragen aan de ambities voor het Stationsgebied. De programmatische invulling en financiële haalbaarheid van deze scenario's worden op een later moment nader uitgewerkt.

Ten behoeve van de verwervingsbeslissing is een globale financiële verkenning uitgevoerd naar mogelijke ontwikkelscenario's voor het Hunzehuys en de omliggende gronden. Hieruit blijkt dat voortzetting van de huidige exploitatie op de middellange termijn financieel gunstiger is dan grootschalige ingrepen aan het bestaande gebouw. Daarnaast laat de verkenning zien dat toekomstige herontwikkeling naar verwachting een aanvullende publieke

investering vragen. De meerwaarde van de verwerving ligt daarom primair in het verkrijgen van een strategische positie binnen het Stationsgebied en het versterken van de gemeentelijke regie op toekomstige gebiedsontwikkeling.

Om die reden wordt met dit besluit geen keuze gemaakt voor een specifieke ontwikkelvariant. Met dit besluit wordt uitsluitend besloten tot verwerving van het vastgoed. Eventuele toekomstige herontwikkeling van de locatie vraagt om separate besluitvorming door uw raad, inclusief een nadere onderbouwing van de financiële en programmatische haalbaarheid.

Financiën
De aankoop van het Hunzehuys maakt onderdeel uit van de integrale gemeentelijke investeringsportefeuille. De gemeente financiert investeringen niet per afzonderlijk project, maar op basis van de totale gemeentelijke financieringsbehoefte. De verwerving van het Hunzehuys gaat daarom niet rechtstreeks ten koste van de financieringsruimte voor andere afzonderlijke investeringsprojecten. Op basis van de huidige exploitatieprognose resteert, na aftrek van de financieringslasten en de afschrijvingslasten conform de gemeentelijke financiële regelgeving, een positief jaarlijks exploitatieresultaat. Hierdoor beschikt het object over een structurele inkomstenbasis die kan bijdragen aan het opvangen van toekomstige onderhouds-, verduurzamings- en investeringsopgaven.

De huidige huursituatie biedt voor de komende jaren een stabiele en voorspelbare exploitatiebasis. Hoewel een groot deel van de inkomsten afkomstig is van één hoofdhuurder, biedt de opzet van het gebouw mogelijkheden voor een toekomstige omzetting naar een multi-tenant exploitatie. Daarmee wordt het leegstands- en concentratierisico op langere termijn als beheersbaar beschouwd. Op basis van de huidige treasuryprognoses wordt geen structureel negatief effect op het treasuryresultaat verwacht. Per saldo lijkt sprake van een beheersbare investeringsopgave binnen een vastgoedobject met een gezond exploitatieperspectief en een positief langetermijnvooruitzicht.

De financiële gevolgen van de transactie zijn opgenomen in een separate vertrouwelijke bijlage. Openbaarmaking van deze gegevens kan de financiële en onderhandelingspositie van de gemeente schaden.

BEGROTINGSWIJZIGING INVESTERINGEN 2026 (x € 1000) **Kredietaanvraag Hunzehuys**

DIRECTIE: **Stadsontwikkeling**
LOOPTIJD: **2026**

Programma	Deelprogramma	Beleidsveld	Inc/str	Lasten	baten	Saldo te activeren
01 Economie en Ruimte	01.1 Economie en werkgelegenheid	01.1.3 Grondzaken	I	32.065		32.065
Totaal				32065	0	32065

De begrotingswijziging m.b.t. lasten en de baten wordt meegenomen in het eerste verzamelvoorstel begrotingswijzigingen 2027.

Overige consequenties

Bij de verwerving van het Hunzehuys gelden de volgende aandachtspunten en randvoorwaarden:

Afhankelijkheid van één hoofdhuurder
Ongeveer 92% van de huurinkomsten is afkomstig van het UWV. Het vertrek van het UWV zou leiden tot een aanzienlijk verhuur- en kasstroomrisico. Dit risico wordt op dit moment beheersbaar geacht vanwege de strategische ligging van het gebouw direct aan het station, het ontbreken van vergelijkbare kantoorlocaties van deze omvang in het stationsgebied en de verwachting dat het Stationsgebied voor het UWV een aantrekkelijke vestigingslocatie blijft.

Langjarige onderhouds- en verduurzamingsopgave
Uitgangspunt is dat het gebouw nog geruime tijd wordt geëxploiteerd voordat eventuele herontwikkeling aan de orde is. Dit betekent dat investeringen in onderhoud, vervanging van installaties en verduurzaming noodzakelijk zullen zijn. De omvang van deze opgave wordt nader uitgewerkt in de meerjarige beheer- en onderhoudsstrategie voor het gebouw. Op basis van de huidige inzichten kunnen deze mogelijke uitgaven naar verwachting worden aangemerkt als investeringen

die leiden tot kwaliteitsverbetering en/of verduurzaming. Daarmee kunnen de kosten, mits voldaan wordt aan de criteria uit de Notitie Activeren, Afschrijven en Levensduurverlenging 2024, worden geactiveerd en over de geldende afschrijvingstermijn ten laste van de exploitatie worden gebracht. Hierdoor neemt de boekwaarde van het vastgoed toe en wordt de financiële last gespreid over meerdere jaren.

Toekomstige inzet exploitatieopbrengsten
Bij de exploitatieopzet is rekening gehouden met de gemeentelijke regels voor activeren en afschrijven van verhuurd vastgoed. Op basis van de huidige uitgangspunten resteert, na verwerking van financieringslasten en afschrijvingen, een positief exploitatieresultaat. De jaarlijkse afschrijvingen zorgen ervoor dat de boekwaarde van het pand geleidelijk wordt verlaagd. Hierdoor ontstaat financiële ruimte om op termijn te investeren in transformatie, verduurzaming of herontwikkeling van het vastgoed. Deze financiële ruimte kan ook worden benut voor investeringen die bijdragen aan de verbetering van de leefkwaliteit, verblijfskwaliteit en veiligheid van het stationsgebied.

Samenwerking met NS Vastgoed
De omliggende gronden maken geen onderdeel uit van de transactie en zijn grotendeels eigendom van NS Vastgoed. Voor een integrale ontwikkeling van het Stationsgebied blijft samenwerking met NS noodzakelijk. Hiertoe is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld met NS Vastgoed.

Vervolg

Na besluitvorming wordt de verwerving van het Hunzehuys afgewikkeld en zal het object uiterlijk 31 december 2026 geleverd worden. Vervolgens wordt de exploitatie van het gebouw voortgezet. Parallel hieraan worden de ontwikkelmogelijkheden van de locatie op langere termijn nader uitgewerkt in samenhang met de gebiedsontwikkeling van het Stationsgebied.

Lange Termijn Agenda

n.v.t.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

locoburgemeester,	secretaris,
Mirjam Wijnja	Sander Gerritsen

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.